



JULIO 16, 2025

FMTY14

ADQUISICIÓN DE NAVES INDUSTRIALES

FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V. / FIDEICOMISO F/2157

EVENTO RELEVANTE

Visítanos en: www.indexity.mx

ADQUISICIÓN DE NAVES INDUSTRIALES

Calificación Fitch Ratings: AA+(mex) / Estable

16 de julio de 2025

FIBRA MTY OPERA DESDE 2014 Y SE DEDICA PRINCIPALMENTE PARA LA ADQUISICIÓN, ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO DE UN PORTAFOLIO DE INMUEBLES CORPORATIVOS EN MÉXICO, CON UN COMPONENTE PREPONDERANTE DE OFICINAS.

EVENTO RELEVANTE (FUENTE: EMISNET)

FIBRA MTY REALIZA EXITOSAMENTE LA ADQUISICIÓN DE LAS NAVES REMANENTES DEL PORTAFOLIO INDUSTRIAL “BATACH” UBICADO EN MONTERREY.

Monterrey, Nuevo León, a 15 de julio de 2025 – Fibra Mty (BMV: FMTY14), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, informa al público inversionista que ha concluido exitosamente la liquidación de las dos naves remanentes del portafolio industrial denominado “Batach” por US\$ 73.4 millones, sin considerar el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición.

Cabe destacar que ambas naves acaban de concluir su etapa de construcción y, a la fecha, ya se encuentran totalmente ocupadas y generando renta. Esto contribuye positivamente a las características de edad promedio del portafolio, sin sacrificar la visibilidad de los flujos de efectivo ni asumir riesgos adicionales de comercialización.

Con esta transacción, Fibra Mty ha completado la adquisición de la totalidad del portafolio “Batach” comprendido por 8 naves industriales ubicadas en Nuevo León y con un área bruta rentable de aproximadamente 185,966 m2 cuyo precio agregado fue de aproximadamente US\$ 192.4 millones (al tipo de cambio del primer cierre ocurrido el 10 de diciembre de 2024), sin incluir el impuesto al valor agregado y otros impuestos, costos y gastos de adquisición.

La transacción fue liquidada en su totalidad utilizando recursos provenientes del levantamiento de capital realizado a inicios del 2024. Con esta transacción, Fibra Mty reafirma su compromiso con la creación de valor para sus inversionistas mediante adquisiciones estratégicas que privilegien la acrecencia del flujo de efectivo por CBFi y consoliden un portafolio con activos de alta calidad en los principales mercados del país.

En cumplimiento a las disposiciones del Fideicomiso 2157 y a otras disposiciones legales aplicables, esta transacción obtuvo las autorizaciones corporativas necesarias y la aprobación por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE).

En abr'25, confirmó su calificación de Fibra MTY en 'AA+(mex)'; Perspectiva Estable

Calificación de Fitch Ratings

AA+(mex)

Las calificaciones de Fibra MTY se basan en su calidad de activos buena, con una presencia significativa en el sector industrial, y en ingresos por rentas estables, respaldados por tasas de ocupación altas y contratos de arrendamiento a mediano plazo. Las calificaciones están limitadas por una escala y diversificación menores en comparación con otros operadores inmobiliarios calificados por Fitch, así como por el entorno operativo de México.

Estrategia de Crecimiento

Consistente

Fibra MTY ha más que triplicado su área bruta rentable industrial (ABR) desde 2020 y Fitch espera que continúe creciendo a través de adquisiciones adicionales de propiedades industriales estabilizadas y expansiones de clientes existentes. Las proyecciones de Fitch consideran adquisiciones de activos industriales estabilizados por alrededor de USD\$460 millones en los próximos tres años, incluyendo dos transacciones bajo acuerdos vinculantes y una en negociación por aproximadamente USD\$200 millones.

Diversificación

Mejorando

La diversificación por propiedades, inquilinos y regiones de Fibra MTY es menor que la de sus pares en el mismo rango de calificación, pero Fitch espera que mejore a medida que ejecute su estrategia de crecimiento. Para el cierre de 2024, el sector manufacturero representó 82% de la clase de activos industriales, mientras el logístico 18%.

Calidad de Activos

Buena

La renta por metro cuadrado (m2) de Fibra MTY se compara favorablemente con los precios promedio del mercado local. Su base de inquilinos, compuesta principalmente por empresas institucionales con contratos de arrendamiento a largo plazo, respalda la calidad buena de sus activos. Al cierre de 2024, la fibra tenía y operaba 117 propiedades, equivalentes a 1.87 millones de m2 de ABR. El portafolio de propiedades de Fibra MTY consiste en 18 edificios de oficinas, 93 propiedades industriales, seis locales comerciales y 912,000 m2 de reservas de tierra.

Apalancamiento

Adecuado

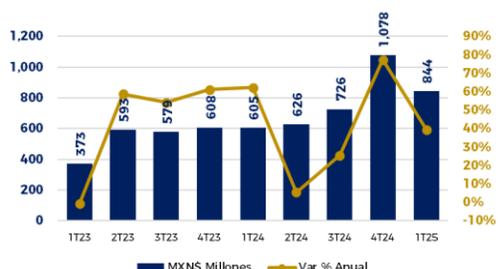
Las calificaciones consideran la expectativa de Fitch de que el apalancamiento neto de Fibra MTY se mantenga entre 4.0x y 5.0x entre 2025 y 2027. Fitch anticipa que Fibra MTY continuará financiando su estrategia de crecimiento con una combinación equilibrada de deuda y capital, manteniendo una métrica de deuda neta a valor de activos (LTV; loan-to-value; deuda neta sobre propiedades de inversión) igual o inferior a 35%.

Riesgos

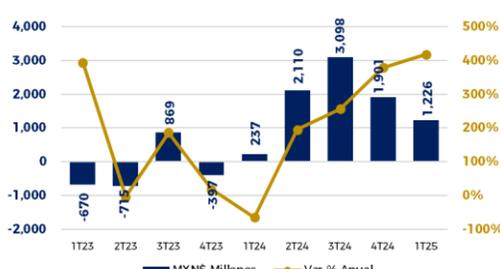
Factores que podrían bajar la calificación

- Aumento de la concentración de ingresos por inquilino y/o propiedad;
- Deterioro de la rentabilidad que dé como resultado un margen EBITDA inferior a 70% de forma sostenida;
- Aumento sostenido del apalancamiento neto en rangos superiores a 6x, como resultado de un deterioro en la rentabilidad y/o adquisiciones financiadas principalmente con deuda;
- Pagos de dividendos continuamente superiores a 100% de flujo generado por las operaciones ajustado (AFFO; adjusted funds from operations), lo que conllevaría una estructura de capital más débil;
- Debilitamiento en el perfil de liquidez;
- Cobertura de EBITDA a intereses pagados de 2.5x o inferior;
- Cobertura de activos no gravados a deuda quirografaria igual o inferior a 2x.

Ingresos Netos



Utilidad Neta



ADQUISICIÓN DE NAVES INDUSTRIALES

Calificación Fitch Ratings: AA+(mex) / Estable

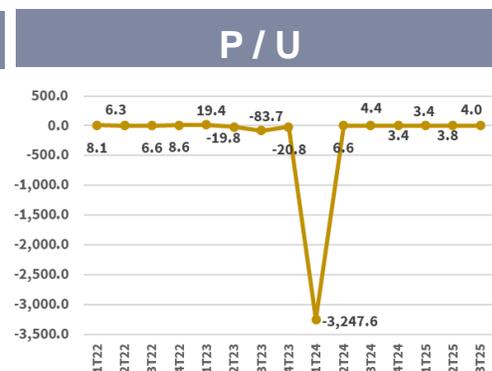
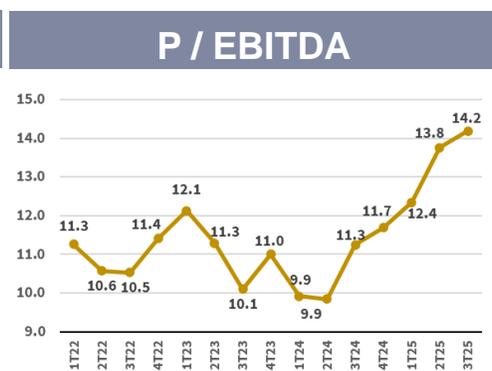
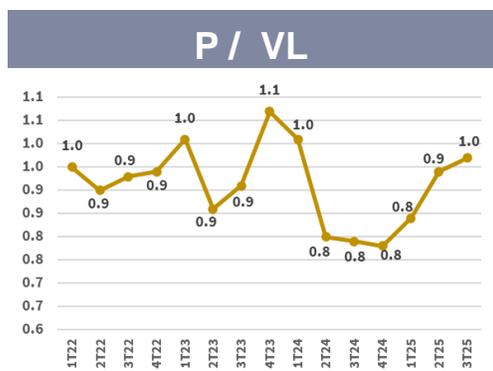
16 de julio de 2025

Desempeño con la BMV

FMTY14	Precio	Cap. Bursátil (MXN\$ Mill)	P/U	P/VL	P/EBITDA	UPA	ROE	Bursatilización Participación 1Y %	Dividend Yield 12M	Correlación	Beta
	13.52	32,728,028	4.00	1.00	14.20	3.41	24.70	100.00	7.48	0.23	0.21



INDICADORES DE MERCADO DE LA EMISORA AL CIERRE



Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y

procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V..

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V. no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.